

Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах

Отчетный период	с 01.01.2025 г. по 31.12.2025 г.
Наименование экономического субъекта	Полное наименование: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ССК"
	Сокращенное наименование: ООО СЗ "ССК"
ИНН	2308195067
Формат представления значений показателей	тыс. руб., если не указано иное

1. Основные виды экономической деятельности

Основной вид деятельности	71.12.2 Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика
Описание характера операций	В отчетном периоде Организация осуществляла деятельность организации-Застройщика в соответствии с нормами Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

2. Учетная политика

Данная бухгалтерская (финансовая) отчетность (далее – бухгалтерская отчетность) составлена в соответствии с федеральными стандартами бухгалтерского учета Российской Федерации. Ведение бухгалтерского учета и составление отчетности в сфере деятельности организации не регулируется отраслевыми стандартами. Информация, раскрытая в настоящей бухгалтерской отчетности, сформирована в порядке, установленном соответствующими федеральными стандартами бухгалтерского учета, принятыми в соответствии с Федеральным законом от 6 декабря 2011 года N 402-ФЗ "О бухгалтерском учете".

Бухгалтерская отчетность подготовлена на основе допущения непрерывности деятельности, которое заключается в том, что Общество будет продолжать свою деятельность в обозримом будущем и у него отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке.

В отчетном периоде Организацией не допускалось фактов неприменения и/или отступления от установленных правил бухгалтерского учета и составления бухгалтерской отчетности, действующих в Российской Федерации. При формировании бухгалтерской отчетности Организацией применялись принципы имущественной обособленности, непрерывности деятельности, последовательности применения учетной политики, а также временной определенности фактов хозяйственной деятельности.

В течение 2025 года учет всех операций Организации осуществлялся в соответствии с положениями Учетной политики, которая в свою очередь, составлена на основе требований действующего законодательства РФ по бухгалтерскому учету и отчетности и применяется последовательно от одного отчетного периода к другому.

В 2025 году и предшествующие периоды, существенные ошибки, которые могли бы существенно повлиять и/или изменить показатели отчетности Организации отсутствовали.

Учетная политика на 2025 год утверждена приказом I VII от 27.12.2024 г.:

Общие положения Учетной политики:

Учетная политика Организации применяется последовательно из года в год с учетом изменений нормативных документов в области регулирования бухгалтерского учета в РФ.

Решение о досрочном применении принятых, но не вступивших в силу для обязательного применения ФСБУ принимается Организацией индивидуально в каждом конкретном случае.

Учетная политика Организации сформирована на основе следующих основных допущений:

- допущение имущественной обособленности: активы и обязательства Организации существуют обособленно от имущества и обязательств собственника и активов и обязательств

других организаций;

- допущение непрерывности деятельности: Организация планирует продолжать свою деятельность в будущем и у неё отсутствуют намерения и необходимость ликвидации или существенного сокращения деятельности и, следовательно, обязательства будут погашаться в установленном порядке;

- допущение последовательности применения учетной политики выбранная Учетная политика применяется последовательно от одного отчетного года к другому;

- допущение временной определенности фактов хозяйственной деятельности: факты хозяйственной деятельности Организации относятся к тому отчетному периоду (и, следовательно, отражаются в бухгалтерском учете), в котором они имели место, независимо от фактического времени поступления или выплаты денежных средств, связанных с этими фактами.

Учетная политика Организации предполагает соблюдение требований полноты, осмотрительности, приоритета содержания перед формой, непротиворечивости и рациональности.

Бухгалтерский учет ведется с использованием регистров бухгалтерского учета, перечень и форма которых определены в версии программы 1С: Бухгалтерия 8.3 (Конфигурация 1С: Бухгалтерия строительной организации, редакция 3.1).

Генеральный директор Общества отвечает за организацию и осуществление внутреннего контроля совершаемых фактов хозяйственной жизни, ведения бухгалтерского учета и составления бухгалтерской (финансовой) отчетности в целом. Ведение бухгалтерского учета осуществляет специалист по договору ГПХ.

Исправление ошибок и порядок раскрытия информации об ошибках в бухгалтерском учете и отчетности производится в соответствии с ПБУ 22/2010 «Исправление ошибок в бухгалтерском учете и отчетности», утв. Приказом Минфина РФ от 28.06.2010 № 63н.

Ошибка признается существенной, если она в отдельности или в совокупности с другими ошибками за один и тот же отчетный период может повлиять на экономические решения пользователей, принимаемые ими на основе бухгалтерской отчетности, составленной за этот отчетный период.

Критерии существенной ошибки в бухгалтерском учете и бухгалтерской отчетности. Ошибка признается существенной, если она привела к искажению соответствующей строки бухгалтерской отчетности более, чем на 10%, либо совокупность ошибок привела к искажению какой-либо строки бухгалтерской отчетности более, чем на 10%.

Длющиеся и повторяющиеся факты хозяйственной жизни оформляются первичными учетными документами исходя из существа факта хозяйственной жизни и требований рациональности, предусмотренных ПБУ 1/2008 «Учетная политика организации» с периодичностью, определенной для каждого вида операций (ежедневно, раз в неделю, месяц, квартал), при условии их составления на отчетную дату.

Исправления документов бухгалтерского учета производятся Организацией в соответствии требованиями ФСБУ 27/2021 "Документы и документооборот в бухгалтерском учете", за исключением случаев, когда в соответствии с законодательством Российской Федерации или принятыми в соответствии с ним правилами внесение исправлений в документы бухгалтерского учета запрещено.

Изменения, внесенные в Учетную политику отчетного года

В учетную политику на 2025 год Организацией внесены изменения в связи с вступлением в силу с 01.04.2025 г. ФСБУ 28/2023 «Инвентаризация»: актуализированы общие требования к инвентаризации, случаи проведения инвентаризации, случаи упрощенного способа проведения инвентаризации, способы определения фактического наличия объектов инвентаризации, порядок оценки результатов инвентаризации, признание результатов инвентаризации, порядок документирования инвентаризации.

Указанные изменения УП не требовали внесения корректировок в показатели бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов, и не оказали существенного влияния на показатели годовой бухгалтерской отчетности Организации за 2025 год.

В учетную политику на 2025 год Организацией внесены изменения в связи с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность»

В соответствии с внесенными изменениями годовая бухгалтерская отчетность Организации состоит из:

- бухгалтерского баланса;
- отчета о финансовых результатах;
- приложений к балансу и отчету о финансовых результатах, в т. ч. отчета об изменениях капитала, отчета о движении денежных средств, пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Организация составляет в вышеуказанном составе промежуточную отчетность (за 1 квартал, 6 месяцев и 9 месяцев) При этом в пояснениях к промежуточной отчетности Организация отражает информацию только об имевших место в промежуточный отчетный период существенных фактах хозяйственной жизни, которые актуализируют информацию, раскрытую в годовой бухгалтерской отчетности за прошлый год (п. 56 ФСБУ 4/2023).

2. Организация квалифицирует отсутствие технической возможности удалить из форм бухгалтерской отчетности строки с отсутствующими показателями как обстоятельство, предусмотренные п.66 (б) ФСБУ 4/2023 как исключение из общего правила о неуказании в отчетности отсутствующей информации. Организация приводит в бухгалтерской отчетности строки с нулевыми значениями, проставляя по отсутствующим показателям нули или прочерки, если эти строки приводятся в формате ГИРБО.

3. Представление отдельных статей в бухгалтерской отчетности:

- авансы, предварительная оплата поставщикам и подрядчикам, связанные с приобретением (созданием) внеоборотных активов, долгосрочная дебиторская задолженность, представляются в бухгалтерском балансе как внеоборотные активы ;

- краткосрочная часть внеоборотных финансовых вложений представляется в бухгалтерском балансе как оборотный актив;

- часть долгосрочного обязательства, подлежащая погашению в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, а также обязательство, которое должно было быть погашено в течение двенадцати месяцев после отчетной даты, но в отношении которого в период между отчетной датой и датой составления бухгалтерской отчетности заключено соглашение о реструктуризации долга между экономическим субъектом и кредитором на период, превышающий двенадцать месяцев после отчетной даты, представляются в бухгалтерском балансе как краткосрочные обязательства.

4. Определены критерии существенности для раскрытия информации в бухгалтерской отчетности.

Для целей обособленного раскрытия в бухгалтерской отчетности к количественной существенной относится информация о показателях отчетности:

- десять и более процентов от величины раздела бухгалтерского баланса для группы статей и статей бухгалтерского баланса.

- пять и более процентов от общей суммы доходов организации за отчетный период, по выручке и прочим доходам (выручка от продажи продукции (товаров), выручка от выполнения работ (оказания услуг) и т.п.).

Качественный критерий: Независимо от количественной оценки, информация признается существенной, если она связана с операциями, способными изменить восприятие пользователями финансового положения компании.

5. Утвержден новый формат Пояснений к бухгалтерскому балансу и отчету о финансовых результатах.

Изменения в УП, связанные с вступлением в силу ФСБУ 4/2023 «Бухгалтерская (финансовая) отчетность» не требовали внесения корректировок в показатели бухгалтерской отчетности прошлых отчетных периодов , и не оказали существенного влияния на показатели годовой бухгалтерской отчетности Организации за 2025 год.

Нематериальные активы

Единицей учета нематериальных активов является инвентарный объект.

Инвентарным объектом нематериальных активов признается совокупность прав на него, возникающих в соответствии с договорами либо иными документами, подтверждающими существование у организации прав на такой актив.

Сложный объект, включающий несколько охраняемых результатов интеллектуальной деятельности признается в качестве отдельного инвентарного объекта нематериальных активов (например, мультимедийный продукт, единая технология и тд.).

Организация не применяет ФСБУ 14/2022 в отношении активов, характеризующихся признаками, установленными п. 4 ФСБУ 14/2022, но имеющих стоимость не более 100 000 руб.

Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором завершены капитальные вложения, связанные с приобретением, созданием этих активов. Контроль наличия и движения активов осуществляется с использованием соответствующих первичных учетных документов.

Контроль за наличием и движением результатов интеллектуальной деятельности, средств индивидуализации, в отношении которых у организации имеются исключительные права, права в соответствии с лицензионными договорами либо иными документами, подтверждающими существование права на них, не удовлетворяющие признакам пункта 4 ФСБУ 14/2022, осуществляется с использованием забалансового учета.

В организации выделяются следующие группы НМА:

	Группа НМА	Стоимость	Способ амортизации	Срок полезного использования
1	Лицензии и разрешения	По первоначальной стоимости	линейный	От 5 лет
2	Товарный знак, созданный сторонними лицами, права на который получены в соответствии с лицензионными договорами	По первоначальной стоимости	линейный	От 10 лет
3	Результаты интеллектуальной деятельности	По первоначальной стоимости	линейный	От 5 лет
4	Программы для электронных вычислительных машин (программы ЭВМ)	По первоначальной стоимости	линейный	От 10 лет

После признания НМА по всем видам и группам оцениваются в бухгалтерском учете по первоначальной стоимости за минусом амортизации. НМА Организации не переоцениваются.

При осуществлении капитальных вложений в нематериальные активы на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 месяцев, в капитальные вложения включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена организацией при отсутствии указанной отсрочки (рассрочки). При расчете приведенной стоимости применяется ставка, утверждаемая отдельным приказом.

В случае приобретения ОС с программным обеспечением, позволяющим реализовывать заявленные свойства ОС, расходы на приобретение прав на программное обеспечение, необходимое для эксплуатации ОС, рассматриваются как расходы на доведение этого ОС до состояния, в котором он пригоден для использования. Такое программное обеспечение является неотъемлемой частью ОС и его стоимость подлежит включению в первоначальную стоимость ОС.

Материальный носитель (вещи), в котором выражены результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации учитывается в стоимости объекта НМА.

Ликвидационная стоимость объекта нематериальных активов считается равной нулю, за исключением случаев, когда:

а) договором предусмотрена обязанность другого лица купить у организации объект нематериальных активов в конце срока его полезного использования;

б) существует активный рынок для такого объекта, с использованием данных которого можно определить его ликвидационную стоимость;

в) существует высокая вероятность того, что активный рынок для такого объекта будет существовать в конце срока его полезного использования.

Срок полезного использования объектов НМА определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. При проверке срока полезного использования оцениваются условия эксплуатации объекта, моральный износ, нормативные ограничения и иные условия.

Амортизация по объектам НМА начисляется ежемесячно.

Амортизация начисляется с первого числа месяца, следующего за месяцем признания объекта НМА в бухгалтерском учете.

Амортизация прекращается с первого числа месяца, следующего за месяцем списания объекта НМА с бухгалтерского учета.

Организация проверяет НМА и капитальные вложения в НМА на обесценение и учитывает изменение их балансовой стоимости вследствие обесценения в порядке, предусмотренном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"

Проверка на обесценение производится по состоянию на 31 декабря отчетного года.

Результаты проверки НМА на обесценение подтверждается регистром «Акт проверки запасов, основных средств, НМА и капитальных вложений на обесценение».

Для начисления обесценения, в случае, если оно имело место, используется счет 05.

Организация учитывает стоимость сервисного договора в качестве расходов текущего периода, а в случае наличия права на возврат предоплаты в случае досрочного расторжения договора – в качестве дебиторской задолженности.

Основные средства

При признании в бухгалтерском учете объект основных средств оценивается по первоначальной стоимости. Первоначальной стоимостью объекта основных средств считается общая сумма связанных с этим объектом капитальных вложений, осуществленных до признания объекта основных средств в бухгалтерском учете.

Несущественный актив, т.е. актив, определяемый в соответствии с пунктом 5 ФСБУ 6/2020, характеризующийся одновременно всеми признаками основных средств, но имеющий стоимость ниже лимита 100 000 руб. за единицу актива. Затраты на приобретение, создание таких активов признаются расходами периода, в котором они понесены.

Для обеспечения контроля за сохранностью активов со сроком использования более 12 месяцев, не отнесенных в состав основных средств, учет таких активов производится на забалансовых счетах с применением соответствующих первичных документов по учету таких активов.

В качестве инвентарного объекта учитывается объект ОС со всеми его приспособлениями и принадлежностями. При наличии у одного объекта нескольких частей, стоимость и сроки полезного использования которых существенно отличаются от стоимости и срока полезного использования объекта в целом, каждая такая часть признается самостоятельным инвентарным объектом. Стоимость и срок полезного использования части считаются существенно отличающимися, если разница составляет более 20% соответственно от стоимости и срока полезного использования объекта в целом.

Самостоятельными инвентарными объектами признаются также существенные по величине затраты организации на проведение ремонта, технического осмотра, технического обслуживания объектов основных средств с частотой более 12 месяцев или более обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Существенными считаются затраты, составляющие более 20% от первоначальной стоимости объекта.

Не капитализируются, а признаются расходами текущего периода затраты: на поддержание работоспособности или исправности основных средств, их текущий ремонт; неплановые ремонты основных средств, обусловленные поломками, авариями, дефектами, ненадлежащей эксплуатацией, в той степени, в которой такие ремонты восстанавливают нормативные показатели функционирования объектов основных средств, в том числе сроки полезного использования, но не улучшают и не продлевают их; перемещение, ликвидацию ранее использовавшихся основных средств организации, независимо от того, являются ли такие перемещение, ликвидация необходимыми для осуществления капитальных вложений.

Основные средства классифицируются по следующим видам и группам, к которым Организация применяет следующие способы оценки и амортизации:

	Группа ОС	Стоимость	Способ амортизации	Срок полезного использования
1.	Неинвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный	от 30 лет
2.	Инвестиционная недвижимость	по первоначальной стоимости	линейный	от 30 лет

	Группа ОС	Стоимость	Способ амортизации	Срок полезного использования
3.	Транспортные средства	по первоначальной стоимости	линейный	от 3 до 5 лет
4.	Машины и оборудование	по первоначальной стоимости	линейный	от 1 до 2 лет
5.	Компьютерная и прочая офисная техника	по первоначальной стоимости	линейный	3 года
6.	Мебель и инвентарь	по первоначальной стоимости	линейный	от 5 до 7 лет
7.	Земля	по первоначальной стоимости	Не амортизируется	-

Момент начала амортизации ОС - с 1-го числа месяца, следующего за месяцем признания объекта основных средств, и прекращается – с 1-го числа месяца, следующего за месяцем его списания по всем группам ОС.

Периодичность начисления амортизации ОС на конец каждого отчетного периода (месяц)

По каждому основному средству срок полезного использования устанавливается с учетом нормативно-правовых и других ограничений использования объекта исходя из производительности, мощности или ожидаемого физического износа, зависящего от режима эксплуатации и морального устаревания, намерений руководства организации в отношении использования объекта, а также планов по замене основных средств, модернизации, реконструкции, технического перевооружения. Порядок проверки элементов амортизации объектов основных средств, а также уровень и иные критерии существенности, соответствие которым влечет за собой пересмотр элементов амортизации осуществляется ежегодно на 31 декабря отчетного года, а также при возникновении обстоятельств в результате которых изменяется:

- способ начисления амортизации;
- первоначальный срок полезного использования более чем на 5 процентов;
- ликвидационная стоимость более чем на 10 процентов.

Проверка существенных изменений элементов амортизации осуществляется комиссией специалистов, утвержденной отдельным распоряжением.

При проверке способа амортизации пересматриваются ожидаемые экономические выгоды. Срок полезного использования объектов ОС определяется исходя из ожидаемого периода времени, в течение которого объект будет приносить экономические выгоды. При проверке срока полезного использования оцениваются условия эксплуатации объекта, моральный износ, нормативные ограничения и иные условия.

При проверке ликвидационной стоимости оцениваются условия выбытия основных средств.

ДАП

Учет Долгосрочных активов к продаже (ДАП) ведется в соответствии с ПБУ 16/02. ДАП - объекты основных средств или других внеоборотных активов (за исключением финансовых вложений), использование которых прекращено в связи с принятием решения об их продаже, и в отношении которых имеется подтверждение того, что возобновление использования их не предполагается, учитываются в составе оборотных активов обособленно от других активов на счете 41 «Товары». В момент принятия к бухгалтерскому учету долгосрочный актив к продаже оценивается по балансовой стоимости основного средства. Под балансовой стоимостью понимается нетто-оценка объекта, то есть стоимость, по которой он отражен в бухгалтерском учете за вычетом регулирующих величин.

Капитальные вложения

Под капитальными вложениями понимаются определяемые в соответствии с ФСБУ 26/2020 затраты Организации на приобретение, создание, улучшение объектов основных средств, объектов нематериальных активов, а также восстановление объектов основных средств. Капитальные вложения признаются Организацией в бухгалтерском учете при соблюдении условия, согласно которому понесенные затраты обеспечат получение в будущем экономических выгод Организацией в течение периода более 12 месяцев или обычного операционного цикла, превышающего 12 месяцев. Будущие экономические выгоды, заключенные в активе, представляют собой потенциал

прямого или косвенного увеличения поступлений денежных средств и их эквивалентов в организацию.

Проверка капвложений на обесценение проводится в порядке, установленном Международным стандартом финансовой отчетности (IAS) 36 «Обесценение активов».

Учет по договорам аренды

Доходы по операционной аренды признаются равномерно, ежемесячно на последнее число месяца.

Организация не применяет ФСБУ 25/2018 к договорам аренды, по которым одновременно выполняются следующие условия:

- не предусмотрен переход права собственности на арендованное имущество и отсутствует возможность выкупа предмета аренды по цене значительно ниже его справедливой стоимости на дату выкупа;
- отсутствуют намерения сдачи арендованного имущества в субаренду;
- срок аренды не превышает 12 месяцев на дату предоставления предмета аренды или рыночная стоимость предмета аренды без учета износа не превышает 300 000 руб. и при этом арендатор имеет возможность получать экономические выгоды от предмета аренды преимущественно независимо от других активов.

Договоры аренды, заключенные на 11 месяцев, с возможностью пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, подлежат переводу на ФСБУ 25/2018 с учетом наиболее вероятного допущения: срок полезного использования объектов аренды, по договорам, заключенным на 11 месяцев, с возможностью последующей пролонгации неограниченное число раз или на неопределенный срок, определяются в размере 5 (пять) лет, что составляет 60 месяцев с пересчетом в дни, с даты начала отчетного периода перехода на ФСБУ 25/2018.

Арендные платежи по договорам аренды, по которым Организация не применяет ФСБУ 25/2018, признаются в качестве расхода равномерно ежемесячно в течение всего срока аренды.

Право пользования активом (ППА) признается по фактической стоимости, которая включает:

- величину первоначальной оценки обязательства по аренде;
- арендные платежи, уплаченные авансом по состоянию на дату предоставления предмета аренды;

- затраты арендатора, связанные с поступлением предмета аренды и приведением его в состояние, пригодное для использования в запланированных целях;

- величину подлежащего исполнению арендатором оценочного обязательства (по демонтажу, перемещению предмета аренды, восстановлению окружающей среды, восстановлению предмета аренды до требуемого договором аренды состояния).

При оценке обязательства по аренде Организация не включает в состав арендных платежей:

- сумму НДС.
- переменную часть арендной платы
- обеспечительный платеж, если по условиям договора аренды обеспечительный платеж не засчитывается в счет исполнения обязательств по уплате арендной платы, например, за последний месяц аренды объекта недвижимости. В ином случае, сумма обеспечительного платежа включается в фактическую стоимость права пользования активом.

Величина обязательства по аренде после признания увеличивается на величину начисляемых процентов и уменьшается на величину фактически уплаченных арендных платежей. При этом величина начисляемых процентов определяется как произведение обязательства по аренде на начало периода, за который начисляются проценты, и процентной ставки, определенной в соответствии с п. 15 ФСБУ 25/2018.

Ставка дисконтирования – при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой арендатор привлекает или мог бы привлечь заемные средства на срок, сопоставимый со сроком аренды.

При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель «Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях», (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства)

Обществом используются показатели и единицы измерения при определении приведенной стоимости в расчете коэффициента дисконтирования:

- сумма в рублях, округление до рублей и копеек
- срок день до целой величины
- ставка процент (доля) до трех десятых после запятой

Корректировка ставки осуществляется по мере возникновения изменений условий договора аренды (срока аренды, размера арендной платы, иных платежей и т.д.), а также на дату пересмотра допущений, влиявших на первоначальную (предыдущую) оценку срока аренды.

Для расчета величины обязательств по аренде проценты начисляются на отчетную дату и отражаются в составе расходов или включаются в стоимость актива.

Регистр учета арендного обязательства формируется по справке-расчету обязательств ФСБУ 25/2018 с использованием таблицы программы Excel.

Учет МПЗ

Единицей учета запасов установлен номенклатурный номер.

Активы, используемые для управленческих нужд организации, учитываются в расходах в момент приобретения. К запасам для управленческих нужд относят: канцелярские товары, картриджи, офисную бумагу и тд.

В составе готовой продукции отражаются созданные Организацией объекты недвижимого имущества, предназначенные для дальнейшей продажи. В момент государственной регистрации права собственности Организации на созданный объект недвижимости, предназначенный для продажи, стоимость указанного объекта отражается в бухгалтерском учете в составе готовой продукции по себестоимости каждой единицы и госпошлины, оплаченной в связи с регистрацией данного объекта недвижимости.

Незавершенное производство отражается в бухгалтерском балансе по фактическим затратам, понесенным Организацией. В фактическую себестоимость незавершенного производства и готовой продукции включаются затраты на строительно-монтажные монтажные работы, услуги по предоставлению спецтехники, инженерно-геологические, расходы по процентам в части целевых займов, расходы на субсидирование банковских кредитов прямо относящиеся к производству конкретного вида продукции (прямые затраты). Косвенные затраты распределяются пропорционально общей площади объектов. К таким расходам относятся : проектно-изыскательские и экспертные работы, коммунальные расходы стройплощадки, охрана объекта, плата за присоединение к сетям.

Поскольку иных видов деятельности, кроме оказания услуг заказчика-застройщика Организация не осуществляет и на основании пп. г) п. 26 ФСБУ 5/2019 «Запасы», управленческие расходы, включенные в сводный сметный расчет, т.е. связанные непосредственно с оказанием услуг заказчика-застройщика, учитываются Организацией в составе незавершенного строительства и будут признаны единовременно с получением выручки.

В случае получения выручки от прочей деятельности часть управленческих (зарплата ауп и аренда офиса) распределяется в состав текущих пропорционально доходам от прочих видов деятельности

Запасы, которые не могут заменять друг друга в производственном процессе или при продажах (земельные участки приобретенные для целей строительства на них объектов в рамках заключенных договоров ДДУ, объекты недвижимости, приобретенные для продажи, объекты недвижимости, созданные для целей продажи и т.п.) при выбытии оцениваются на отчетную дату по стоимости каждой единицы.

Если запасы представляют собой множество взаимозаменяемых (однородных) единиц, их оценка при выбытии производится по средней стоимости. Средняя себестоимость рассчитывается по мере поступления каждой новой партии запасов.

Порядок приобретения запасов на условиях отсрочки (рассрочки): При приобретении запасов на условиях отсрочки (рассрочки) платежа на период, превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в фактическую себестоимость запасов включается сумма денежных средств, которая была бы уплачена при отсутствии отсрочки (рассрочки). Разница между указанной суммой и номинальной величиной денежных средств, подлежащих уплате в будущем, учитывается с учетом приведенной (дисконтированной) стоимости. Ставка дисконтирования: при отсутствии информации о справедливой стоимости ставки, используется ставка, по которой Организация привлекает или могла бы привлечь заемные средства на срок, превышающий 12 месяцев. При отсутствии заемных средств, полученных вне группы взаимозависимых компаний используется показатель

«Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными органами нефинансовым организациям в рублях», (статистический бюллетень Банка России ставки по кредитам свыше 3-х лет для субъектов среднего предпринимательства)

Запасы оцениваются на отчетную дату по наименьшей из следующих величин: фактическая себестоимость запасов либо чистая стоимость продажи запасов.

Чистая стоимость продажи представляет собой предполагаемую цену продажи запаса за вычетом предполагаемых затрат на производство, подготовку к продаже и продажу запасов. В случае если определение указанной величины является затруднительным, за чистую стоимость продажи запасов, отличных от готовой продукции, товаров, принимается цена, по которой возможно приобрести аналогичные запасы по состоянию на отчетную дату.

Превышение фактической себестоимости над чистой стоимостью продажи означает, что запасы обесценились (морально устарели, снизилась их рыночная стоимость и т.п.). В этом случае Организация создает резерв под обесценение в размере этого превышения. В случае если чистая стоимость продажи запасов, по которым признано обесценение, повышается, балансовая стоимость таких запасов увеличивается до их чистой стоимости продажи путем восстановления ранее созданного резерва (но не выше их фактической себестоимости)

Оценка на обесценение запасов осуществляется на основании экспертного заключения комиссии специалистов, утвержденной отдельным распоряжением руководителя, не реже 1 раза в год, на 31 декабря по итогам проведенной инвентаризации перед составлением годовой бухгалтерской отчетности.

Формирование стоимости многоквартирных жилых домов и прочих объектов недвижимого имущества (комплексов апартаментов, многоярусных автостоянок и т.д.), при строительстве которых Организация выступает застройщиком на основании заключенных с дольщиками и инвесторами договоров долевого участия в строительстве и инвестиционных договоров, в бухгалтерской отчетности Организации отражается в составе запасов.

Финансовые вложения

Актив принимается к учету в качестве финансового вложения, если он удовлетворяет одновременно следующим условиям:

- наличие надлежаще оформленных документов, подтверждающих существование права у организации на финансовые вложения и на получение денежных средств или других активов, вытекающее из этого права;
- переход к организации финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями (риск изменения цены, риск неплатежеспособности должника, риск ликвидности и другие);
- способность приносить организации экономические выгоды (доход) в будущем в форме процентов, дивидендов либо прироста их стоимости (в виде разницы между ценой продажи (погашения) финансового вложения и его покупной стоимостью в результате его обмена, использования при погашении обязательств организации, увеличения текущей рыночной стоимости и тому подобного).

К финансовым вложениям относятся:

- ценные бумаги других организаций, в том числе долговые ценные бумаги, в которых дата и стоимость погашения определена (облигации, векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других фирм (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- предоставленные другим организациям займы;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Финансовые вложения принимаются на учет по первоначальной стоимости, порядок определения которой установлен пунктами 9 - 17 ПБУ 19/02.

Единицей бухгалтерского учета финансовых вложений является однородная совокупность финансовых вложений.

Финансовые вложения, по которым невозможно определить текущую рыночную стоимость, в соответствии с пунктом 21 ПБУ 19/02 отражаются в бухгалтерском учете и в бухгалтерской отчетности на отчетную дату по первоначальной стоимости

Финансовые вложения, по которым возможно определить в установленном порядке текущую рыночную стоимость, отражаются в бухгалтерской отчетности на конец отчетного года по текущей рыночной стоимости путем корректировки их оценки на предыдущую отчетную дату. Указанную

корректировку Организация производит ежеквартально.

По долговым ценным бумагам, по которым не определяется текущая рыночная стоимость, разница между первоначальной стоимостью и номинальной стоимостью отражается в составе прочих доходов или расходов равномерно в течение срока обращения ЦБ, по мере причитающегося по ним в соответствии с условиями выпуска дохода.

При выбытии финансовых вложений, по которым текущая рыночная стоимость не определяется, Организацией применяется следующий способ: по первоначальной стоимости каждой единицы бухгалтерского учета финансовых вложений.

Организация не составляет расчет оценки по дисконтированной стоимости долговых ценных бумаг и предоставленных займов.

Учет денежных средств и эквивалентов

Суммы денежных средств, зачисленные на счет организации в качестве процентов по договору банковского счета, классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Поступления средств дольщиков классифицируются как денежные потоки от текущих операций.

Подходы для отделения денежных эквивалентов от других финансовых вложений:

К денежным эквивалентам отнесены:

-открытые в кредитных

-векселя Сбербанка России со сроком погашения до трех месяцев (информационное сообщение Минфина России от 21.12.2009 "О раскрытии информации о финансовых вложениях организации в годовой бухгалтерской отчетности")

Денежные потоки отражаются в отчете о движении денежных средств свернуто, когда они характеризуют не столько деятельность организации, сколько деятельность ее контрагентов, и (или) когда поступления от одних лиц обуславливают соответствующие выплаты другим лицам. В частности, Общество свернуто отражает денежные потоки в виде косвенных налогов в составе поступлений от покупателей и заказчиков, платежей поставщикам и подрядчикам и платежей в бюджетную систему Российской Федерации или возмещение из нее. Уплата процентов по полученным займам относится к денежным потокам от текущих операций.

Расходы по целевым займам, полученным для строительства объектов недвижимости в рамках федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004, включаются в стоимость строящегося инвестиционного актива.

Дополнительные расходы по займам (кредитам) учитываются равномерно в течение срока займа (кредитного договора).

Пересчет стоимости средств, выраженных в иностранной валюте, производится по мере изменения курса. Разница от переоценки денежных средств и эквивалентов в иностранной валюте отражается в отчете о движении денежных средств отдельно от текущих, инвестиционных и финансовых денежных потоков организации как влияние изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю.

Доходы и расходы

К доходам от обычных видов деятельности Организации относятся:

- выручка от деятельности заказчика-застройщика;
- выручка от продажи товаров, материалов, готовой продукции;
- выручка от прочих доходов.

Признание выручки от деятельности заказчика-застройщика определяется по окончании строительства, сдачи объекта в эксплуатацию и передачи его дольщикам на основании актов приема- передачи с каждым дольщиком.

Признание выручки от продажи товаров, материалов и прочие доходы определяются по методу начислений.

Учет расходов осуществляется в соответствии с требованиями Положения по бухгалтерскому учету «Учет расходов организаций» (ПБУ 10/99), утвержденного приказом Минфина России от 6 мая 1999 г.

Расходы организации в зависимости от их характера, условий осуществления и направлений деятельности организации подразделяются на:

- расходы от деятельности заказчика-застройщика;
- прочие расходы.

Коммерческие расходы признаются прочими расходами по обычным видам деятельности в момент подписания актов приема-передачи объектов строительства в доле пропорционально площади преданных объектов.

Оплата участников, поступившая на эскроу счета по договорам долевого участия в строительстве, отражается на основании выписки банка на забалансовом счете 008.01 «Обеспечения обязательств и платежей полученные».

Обязательства перед участниками долевого строительства, отражаются на счете 86.03 в соответствии с заключенными договорами долевого участия с отражением данных по ДДУ в аналитике.

Учет по налогу на прибыль ведется балансовым методом с отражением в учете постоянных и временных разниц.

Резервы

Отчисления в резервы: на обесценение ТМЦ, на обесценение финансовых вложений, на гарантийный ремонт, по судебным разбирательствам, по сомнительным долгам и др. производится ежегодно на основании экспертного заключения по итогам проведенной инвентаризации.

Резерв сомнительных долгов по расчетам с другими лицами создается в случае признания дебиторской задолженности сомнительной с отнесением сумм резервов на финансовые результаты организации.

Сомнительной считается дебиторская задолженность организации, которая не погашена или с высокой степенью вероятности не будет погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями.

Величина резерва определяется отдельно по каждому сомнительному долгу в зависимости от финансового состояния (платежеспособности) должника и оценки вероятности погашения долга полностью или частично главным бухгалтером по согласованию с руководителем на основании проведенной инвентаризации и письменного обоснования такого решения.

Резерв на предстоящие расходы по судебным разбирательствам создается на конец отчетного года на основании заключения комиссии Организации при условии, что вероятность уменьшения экономических выгод организации 50 % и выше. Процент отчислений в резерв определяется комиссией на основании рассмотрения перспектив судебных разбирательств.

Резерв на расходы по строящимся объектам формируется и отражается в учете в прямом соответствии со сметной документацией, на основании данных инвентаризации исполнения сметы на отчетную дату и дату ввода объектов строительства в эксплуатацию.

Оценочные обязательства по отпускам сотрудников создаются на конец года в сумме, соответствующей расходам на отпуска и взносам в соц. фонды, рассчитанным на основании инвентаризации остатка отпусков сотрудников, проведенной на конец года с отнесением исчисленной суммы на счета учета расходов на оплату труда соответствующего сотрудника. Величина обязательства определяется отдельно по каждому сотруднику.

Прочие положения учетной политики

Поскольку Общество не является эмитентом публично-размещаемых ценных бумаг, информация по сегментам не раскрывается.

Организация не является эмитентом векселей, облигаций и иных ценных бумаг.

Изменение учетной политики на следующий год.

В учетную политику на 2026 год существенные изменения не вносились.

3. Нематериальные активы

3.1. Наличие и движение нематериальных активов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода			
		первоначальная (переоценная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано		первоначальная (переоценная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	
					первоначальная (переоценная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоценная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	первоначальная (переоценная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Нематериальные активы – всего, в том числе:	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	81	(46)	-	(81)	47	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-
Товарный знак	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	81	(46)	-	(81)	47	(1)	-	-	-	-	-	-	-	-

3.2. Нематериальные активы, созданные организацией отсутствуют

3.3. Амортизируемые и неамортизируемые нематериальные активы

Наименование показателя		На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые нематериальные активы (балансовая стоимость) - всего , в том числе:		-	-	35
Товарный знак из них созданные организацией		-	-	35
Неамортизируемые нематериальные активы (балансовая стоимость) – всего, в том числе:		-	-	-
группа, объект из них созданные организацией		-	-	-
		-	-	-

3.4. Нематериальные активы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав, отсутствуют

3.5. Капитальные вложения в нематериальные активы отсутствуют

3.6. Права на результаты интеллектуальной деятельности, средства индивидуализации, учитываемые на забалансовых счетах, отсутствуют

Прочая информация о нематериальных активах и капитальных вложениях в нематериальные активы отсутствует

4. Основные средства

4.1. Наличие и движение основных средств

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период								На конец периода	
		первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение	поступило	списано		амортизация	обесценение	переоценка		переклассифицировано	первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение
					первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			первоначальная (переоцененная) стоимость	накопленные амортизация и обесценение			
Основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости) – всего, в том числе:	за 2025 г.	418 716	(2 411)	172	(413)	413	(4 424)	-	-	-	1 792 223	2 210 698	(6 422)
	за 2024 г.	422 049	(4 972)	-	(3 333)	3 245	(684)	-	-	-	-	418 716	(2 411)
неинвестиционная недвижимость	За 2025 г.	-	-	-	-	-	(3 726)	-	-	-	1 792 223	1 792 223	(3 726)
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	За 2025 г.	413 232	-	-	-	-	-	-	-	-	-	413 232	-
	За 2024 г.	413 232	-	-	-	-	-	-	-	-	-	413 232	-
Машины и оборудование	За 2025 г.	3 129	(1 332)	-	-	-	(207)	-	-	-	-	3 129	(1 539)
	За 2024 г.	3 129	(1 124)	-	-	-	(208)	-	-	-	-	3 129	(1 332)
Компьютерная и прочая офисная	За 2025 г.	319	(120)	-	(187)	187	(143)	-	-	-	-	132	(76)
	За 2024 г.	1 070	(674)	-	(751)	663	(109)	-	-	-	-	319	(120)

[illegible]

4.2. Наличие и движение прав пользования активами

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода		
		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения	поступило (с учетом переоценки фактической стоимости)	списано (с учетом переоценки фактической стоимости)		амортизация	обесценение	переоценка		фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения
					фактическая (переоцененная) стоимость	накопленные амортизации и обесценения			фактическая (переоцененная) стоимость	накопленная амортизация		
Права пользования активами - всего в том числе:	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	29 768	-	2 018	(31 786)	-	-	-	-	-	-	-
ППА, объекты недвижимости	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	29 768	-	2 018	(31 786)	-	-	-	-	-	-	-

4.3. Амортизируемые и неамортизируемые основные средства

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Амортизируемые основные средства (балансовая стоимость) – всего, в том числе:			
Неинвестиционная недвижимость	1 791 044	3 073	33 613
Машины и оборудование	1 788 497	-	-
Компьютерная и прочая офисная техника	1 590	1 797	2 005
Мебель и инвентарь	56	199	396
ППА, объекты недвижимости	901	1 077	1 444
Неамортизируемые основные средства (балансовая стоимость) – всего, в том числе:			
используемые для реализации законодательства Российской Федерации о мобилизационной подготовке и мобилизации, которые законсервированы	413 232	413 232	413 232
основные средства, потребительские свойства которых с течением времени не изменяются	-	-	-
Земельные участки	413 232	413 232	413 232

4.4. Основные средства, в отношении которых имеются ограничения использования

Наименование показатели		На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Основные средства, предоставленные за плату во временное пользование - всего		1 788 497	-	-
Неинвестиционная недвижимость		1 788 497	-	-

4.5. Капитальные вложения в основные средства (за исключением инвестиционной недвижимости)

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период				На конец периода	
		фактически е затраты	накопленное обесценение	Затраты/ переклассифици ровано из готовой продукции	обесценение	списано	принято к учету в качестве основных средств	фактически е затраты	накопленное обесценение
Капитальные вложения на приобретение основных средств – всего, в том числе: Мебель и инвентарь	за 2025 г.	-	-	172	-	-	172	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2025 г.	-	-	172	-	-	(172)	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Капитальные вложения на создание основных средств - всего . в том числе:	за 2025 г.	-	-	1 792 223	-	-	(1 792 223)	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-
Неинвестиционная недвижимость	за 2025 г.	-	-	1 792 223	-	-	(1 792 223)	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-

4.6. Капитальные вложения в инвестиционную недвижимость

Прочая информация об основных средствах

Наименование показателя		На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.
Оставшиеся сроки полезного использования ОС, имеющихсх в Организации на конец отчетного периода:		-	-
Неинвестиционная недвижимость		480 месяцев	-
Машины и оборудование		71 месяц	83месяца
Компьютерная и прочая офисная техника		2 месяца	14 месяцев
Мебель инвентарь		55 месяцев	67 месяцев
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные организацией в связи с осуществлением капитальных вложений в основные средства		-	-

Результат от выбытия основных средств за отчетный период	0	0
--	---	---

Аренда
По договорам, в которых Организация является арендатором.

Организацией не формировались права пользования активом и обязательства по следующим договорам аренды:

Договор	Сумма предстоящих платежей на 2026 год (тыс. руб.)
На основании п.11,12 ФСБУ 25/2018 «Бухгалтерский учет аренды»	
Договоры аренды нежилых помещений сроком действия до 12 мес.	18 317

По договорам, в которых Организация является арендодателем.

Информация об объектах учета аренды, которая оказывает или способна оказать влияние на финансовое положение Организации, финансовые результаты ее деятельности и движение денежных средств.	Январь –Декабрь 2025
Характер деятельности организации, связанной с договорами аренды	Аренда объектов недвижимости
Проценты, начисленные на задолженность по арендным платежам	-
Основание и порядок расчета процентной ставки	-
Допущения, использованные при определении переменных арендных платежей	нет
Доходы и расходы, относящиеся к переменным платежам, которые не учитываются при оценке задолженности по аренде	нет
Затраты, связанные с произведенными улучшениями предмета аренды, и порядок их компенсации	нет
Потенциальные денежные потоки, обусловленные договором аренды до даты предоставления предмета аренды	нет
Ограничения использования предмета аренды, обусловленные договором аренды (в частности, необходимость соответствия определенным финансовым показателям)	нет
сверка валовой и чистой стоимости инвестиции в неоперационную (финансовую) аренду	-
информация о значительных изменениях чистой стоимости инвестиции в неоперационную (финансовую) аренду	-
характер и порядок расчета негарантированной ликвидационной стоимости предмета аренды	-
потенциальные денежные потоки, обусловленные гарантиями выкупа предмета аренды по окончании срока аренды	-
распределение, причитающихся арендодателю арендных платежей по срокам погашения с отражением номинальных сумм арендных платежей для первых пяти лет отдельно по каждому году, для оставшегося периода - в общей сумме	-
доходы и расходы от выбытия предмета аренды	-
общая сумма дохода по операционной аренде с выделением дохода, относящегося к переменным арендным платежам	2 483
порядок управления рисками, связанными с правами на предмет аренды	P.12.9

Организацией не формировались чистые инвестиции в аренду по следующим договорам аренды:

Структура финансовых вложений

Показатель	Тип контрагента			ИТОГО
	Юрлица и ИП	Работники Организации	Иные физические лица	
Займы выданные				
Остаток на 31.12.2024 г. всего, в т.ч.	10 180	-	-	10 180
Связанным сторонам	-	-	-	-
Остаток на 31.12.2025 г. всего, в т.ч.	10 180			10 180
Связанным сторонам	-	-	-	-
ВСЕГО на 31.12.2024 г				10 180
ВСЕГО на 31.12.2025 г				10 180

Прочая информация о финансовых вложениях

Все финансовые вложения являются текущими. Просрочек в уплате процентов по займам не допускается.

Обеспечение под финансовые вложения Организацией не принималось.

Организация намерена удерживать долговые финансовые вложения до погашения.

Организация не имеет намерения дальнейшего участия в выбывших (переданных), в том числе с обязательством обратного выкупа, финансовых вложениях.

Наименование показателя	2025 г.	2024 г.
Данные о величии резерва под обесценение финансовых вложений:		
На начало периода	180	180
Созданного в отчетном году	10 000	-
Признанного прочим доходом отчетного периода	-	-
Использованного в отчетном году	-	-
На конец периода	10 180	180
Изменение за период	-	-
Данные о начисленных процентах по займам		
На начало периода	6 888	6 888
Начислено в отчетном году	-	-
Оплачено в отчетном году	-	-
На конец периода	6 888	6 888

Результаты оценки потенциально существенных финансовых рисков, связанных с финансовыми вложениями Организацией:

- Рыночные риски (валютный, процентный, ценовой), связаны с возможными неблагоприятными для Организации последствиями в случае изменения рыночных параметров, таких как цены и ценовые индексы, процентные ставки, курсы иностранных валют:

Факторы	Результаты оценки влияния на финансовые вложения Организации	Влияние фактора риска: « + » – прямая зависимость (при увеличении фактора положительный эффект для организации, при снижении фактора – отрицательный).
Валютный (связан с изменением курса иностранных валют)	0	« - » – обратная зависимость (при увеличении фактора отрицательный эффект для организации, при увеличении фактора – положительный).
Процентный	0	
Ценовой	0	
« 0 » – фактор не влияет.		
Вывод: влияние рыночного риска на финансовые вложения Организации отсутствуют.		

- Кредитные риски, связаны с возможными неблагоприятными для организации последствиями при неисполнении (ненадлежащем исполнении) обязательств по финансовым вложениям:

Факторы	Предоставленные займы	Приобретенные требования	права	Влияние фактора риска: « + » – фактор риска присутствует и имеет существенное влияние « - » – фактор риска присутствует, но имеет не существенное влияние « 0 » – фактор риска отсутствует .
ООО Фирма «ТАУРАС-96» Договор займа б/н от 06.04.2017 (8%)				
Наличие просроченной задолженности по основному долгу (в целом по виду ФВ)	+	0		
Наличие просроченной задолженности по процентам (в целом по виду ФВ)	+	0		
Финансовое положение заемщиков (в целом по виду ФВ по результатам оценки каждого Заемщика)	-	0		
Вывод: высокий кредитный риск по данному ФВ. Создан резерв на 100% основный долг и начисленные проценты				
ООО СЗ ТУРГЕНЕВСКИЙ КВАРТАЛ Договор займа б/н от 24.05.2016				
Наличие просроченной задолженности по основному долгу (в целом по виду ФВ)	+	0		
Наличие просроченной задолженности по процентам (в целом по виду ФВ)	+	0		
Финансовое положение заемщиков (в целом по виду ФВ по результатам оценки каждого Заемщика)	-	0		
Вывод: высокий кредитный риск по данному ФВ. Создан резерв на 100% основный долг и начисленные проценты				

6. Запасы

6.1. Наличие и движение запасов

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период					На конец периода	
		фактическая себестоимость	резерв под обесценение	затраты	списано		резерв под обесценение	резерв под обесценение	фактическая себестоимость	резерв под обесценение
					фактическая себестоимость	резерв под обесценение				
Запасы – всего, в том числе:	За 2025 г.	17 454 461	-	7 650 942	(14 212 579)	-	-	X	10 892 824	-
	За 2024 г.	7 054 993	-	10 585 812	(186 344)	-	-	X	17 454 461	-
	За 2025 г.	4	-	49 356	(49 344)	-	-	-	16	-
	За 2024 г.	-	-	5 544	(5 344)	-	-	(196)	4	-
Готовая продукция	За 2025 г.	-	-	115 911	(430 194)	-	-	-	7 084 435	-
	За 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Товары	За 2025 г.	1 552 747	-	236 436	(100 896)	-	-	(135 540)	1 552 747	-
	За 2024 г.	1 557 021	-	137 802	(27 922)	-	-	(114 154)	1 552 747	-
Незавершенное производство	За 2025 г.	15 901 710	-	7 249 239	(13 632 145)	-	-	(7 263 178)	2 255 626	-
	За 2024 г.	5 497 972	-	10 442 466	(153 078)	-	-	114 350	15 901 710	-

6.2. Запасы, в отношении которых имеются ограничения имущественных прав

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Запасы, находящиеся в пути, - всего, в том числе:	-	-	-
Запасы, находящиеся в залоге, - всего, в том числе:	-	-	-
Готовая продукция	7 069 382	-	-

Прочая информация о запасах

Наименование показателя	На 31 декабря 2025г.	На 31 декабря 2024 г.
Авансы, предварительная оплата, задатки, уплаченные Организацией в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов	17 223	188 181
Задатки, уплаченные в связи с приобретением, созданием, переработкой запасов	-	-

7. Дебиторская задолженность

7.1. Наличие и движение дебиторской задолженности

Наименование показателя	Период	На начало года		Изменения за период						На конец периода	
		по условиям договора	резерв по сомнитель ным долгам	в результате фактов хозяйственн ой жизни (по условиям договора)	поступило проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на расходы	восстано вление резерва	переклассиф ицировано	по условиям договора	резерв по сомнительн ым долгам
Долгосрочная дебиторская задолженность – всего	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Краткосрочная дебиторская задолженность – всего, в том числе:	за 2025 г.	4 529 681	(502)	264 955	353	(4 404 664)	-	355	-	390 325	(547)
	за 2024 г.	3 297 036	(1 854)	3 670 560	9 190	(2 447 105)	-	1 402	-	4 529 681	(502)
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2025 г.	188 181	(355)	61 273	-	(112 932)	-	355	-	136 522	-
	за 2024 г.	2 255 121	(355)	71 379	-	(2 138 319)	-	-	-	188 181	(355)
Расчеты с покупателями и заказчиками	за 2025 г.	126 503	(50)	36 937	-	(120 203)	-	-	-	43 237	(450)
	за 2024 г.	345 590	(1 402)	-	-	(219 087)	-	1 402	-	126 503	(50)
Расчеты по налогам и сборам	за 2025 г.	6 589	-	3 063	-	(201)	-	-	-	9 451	-
	за 2024 г.	5 503	-	1 106	-	(20)	-	-	-	6 589	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	за 2025 г.	4 208 408	(97)	163 682	353	(4 171 328)	-	-	-	201 115	(97)
	за 2024 г.	690 822	(97)	3 598 075	9 190	(89 679)	-	-	-	4 208 408	(97)
Итого	за 2025 г.	4 529 681	(502)	264 955	353	(4 404 664)	-	355	X	390 325	(547)
	за 2024 г.	3 297 036	(1 854)	3 670 560	9 190	(2 447 105)	-	1 402	X	4 529 681	(502)

7.2. Просроченная дебиторская задолженность

Наименование показателя	На 31 декабря 2025 г.		На 31 декабря 2024 г.		На 31 декабря 2023 г.	
	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость	по условиям договора	балансовая стоимость
Всего	4 161	3 614	502	-	14 246	12392
в том числе:						
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	-	-	355	-	14 125	12392
Расчеты с покупателями и заказчиками	4 050	3 600	50	-	24	-
Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	111	14	97	-	97	-

8. Обязательства

8.1. Наличие и движение обязательств (за исключением оценочных обязательств)

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период					На конец периода
			поступило		списано		переклассифицировано	
			в результате фактов хозяйственной жизни (по условиям договора)	проценты, штрафы и иные начисления	погашено	на доходы		
Долгосрочные обязательства – всего, в том числе:	за 2025 г.	4 247 267	4 500 000	1 000 500	(6 160 472)	-	(2 567 694)	1 019 601
	за 2024 г.	3 832 893	57 037	402 186	(44 849)	-	-	4 247 267
	за 2025 г.	4 245 930	4 500 000	1 000 500	(6 160 086)	-	(2 567 694)	1 018 650
	за 2024 г.	3 786 707	57 037	402 186	-	-	-	4 245 930
Займы	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	7 401	-	-	(7 401)	-	-	-
	за 2025 г.	1 337	-	-	(386)	-	-	951
	за 2024 г.	9 668	-	-	(8 331)	-	-	1 337
Отложенные налоговые обязательства	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2025 г.	-	-	-	(29 117)	-	-	-
	за 2024 г.	29 117	-	-	(12 886 676)	-	2 567 694	8 174 474
Краткосрочные обязательства – всего, в том числе:	за 2025 г.	16 466 621	4 521 064	65 121	(231 975)	-	-	16 466 621
	за 2024 г.	5 074 878	11 587 352	36 366	(231 975)	-	2 559 350	2 559 350
	за 2025 г.	-	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Кредиты Банков	за 2025 г.	-	-	106	-	-	-	214 106
	за 2024 г.	-	214 000	1 146	(17 018)	-	-	-
	за 2025 г.	15 872	-	-	-	-	-	-
	за 2024 г.	-	-	-	-	-	-	-
Проценты по долгосрочным	за 2025 г.	-	-	-	-	-	8 344	8 344

кредитам и займам, учитываемые в составе краткосрочных обязательств	за 2024 г.	-	-	-	-	-
Кредиторская задолженность по налогам	за 2025 г.	4 183	9 301	(3 915)	-	-
Расчеты с персоналом по оплате труда	за 2024 г.	5 687	567	(2 071)	-	9 569
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	за 2025 г.	303	-	(303)	-	4 183
Прочее	за 2024 г.	1 127	-	(824)	-	-
	за 2025 г.	7 889 936	359 095	(5 654 080)	-	303
	за 2024 г.	341 981	7 585 882	(37 927)	-	2 594 951
	за 2025 г.	8 572 199	3 938 668	(7 228 378)	-	7 889 936
	за 2024 г.	4 710 211	4 000 903	(174 135)	-	5 347 504
Итого	за 2025 г.	20 713 888	9 021 064	(19 047 148)	-	8 572 199
	за 2024 г.	8 907 771	11 644 389	(276 824)	X	11 753 425
			438 552		X	20 713 888

8.2. Просроченные обязательства (за исключением оценочных обязательств) отсутствуют

8.3. Оценочные обязательства

Наименование показателя	Период	На начало года	Изменения за период			На конец периода
			признано	погашено	как избыточная сумма	
Оценочные обязательства – всего, в том числе:	за 2025 г.	19 211	5 688 467	(5 684 317)	(1 469)	21 892
Резервы на оплату неиспользованных отпусков	за 2024 г.	213 355	2 793	(192 215)	(4 722)	19 211
	за 2025 г.	1 818	1 207	(853)	(131)	2 041
	за 2024 г.	2 226	1 455	(1 604)	(259)	1 818
Ожидаемые выплаты по искам, где есть высокая вероятность проигрыша.	за 2025 г.	1 338	1 731	-	(1 338)	1 731
Резервы предстоящих расходов	за 2024 г.	4 463	1 338	-	(4 463)	1 338
	за 2025 г.	16 055	5 685 529	(5 683 464)	-	18 120
	за 2024 г.	206 666	-	(190 611)	-	16 055

Прочая информация об обязательствах

Наименование показателя		за 2025 г.	за 2024 г.
Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в прочие расходы, тыс.руб.		51 905	1146
Сумма начисленных процентов по займам и кредитам, включенных в стоимость инвестиционного актива, тыс.руб.		946 738	402 186

Сроки погашения кредитов и займов

Вид обязательства	Остаток на 31.12.2025 г.	Срок, оставшийся до погашения		
		до 1 года включительно	12 мес.-24 мес. включительно после отчетной даты	свыше 24 мес. от отчетной даты
Кредиты Банков	3 586 344	2 567 694	1 018 650	-
Займы	214 106	214 106	-	-
ИТОГО	3 800 450	2 781 800	1 018 650	-

9. Обеспечения обязательств

Наименование показателя		На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.	На 31 декабря 2023 г.
Полученные – всего, в том числе:		16 439 512	15 646 447	15 646 432
Залоги		2 939 512	1 552 823	1 552 808
Поручительства/гарантии		13 500 000	14 093 623	14 093 623
Обеспечения обязательств и платежей полученные от участников долевого строительства на счета эскроу		-	855 322	158 076
Выданные – всего, в том числе:		5 028 541	5 571 096	5 571 096
Залоги		5 028 541	5 571 096	5 571 096
Поручительства/гарантии		-	-	-

Обеспечения обязательств полученные:

Залогодатель/ Поручитель/ Гарант	Залогодатель (кредитор)	Обязательство	Реквизиты договора Обеспечения	Предмет договора, вид обеспечения (залог/ипотека/поручи тельство)	Факт получения имущества/вид полученного имущества/ права и возможности использования полученного имущества	Сумма, тыс. руб.		
						На 31.12.2025	На 31.12.2024	На 31.12.2024
Мадоян Гаяне Манвеловна	ПАО СБЕРБАНК	Договор №520B006H8 от 14.07.2022	Договор залога доли № ДЗД_520B006 H8 от 14.07.2022	Залогодатель передает в залог Залогодержателю принадлежащую ему на праве собственности долю в уставном капитале Общества с ограниченной	Все права участника Общества, вытекающие из права собственности на Предмет залога, включая право на получение части прибыли Общества, осуществляет	-	1 552 823	1 552 823

				ответственность Специализированный застройщик «СпецСтройКубань»	Залогодатель				
ООО СпецСтройКапитал	Договор №520B006H8 от 14.07.2022	Договор №520B006H8 от 14.07.2022	Договор поручительства № ДП4_520B006H8 от 14.07.2022 к Договору №520B006H8 от 14.07.2022	Поручитель СпецСтройКапитал обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СпецСтройКубань»	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком Обязательств, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательств, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	3 523 406	3 523 406	3 523 406	
Казарян Карен Виленич	Договор №520B006H8 от 14.07.2022	Договор поручительства № ДП1_520B006H8 от 14.07.2022 к Договору №520B006H8 от 14.07.2022	Договор поручительства № ДП1_520B006H8 от 14.07.2022 к Договору №520B006H8 от 14.07.2022	Поручитель Казарян Карен Виленич обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СпецСтройКубань»	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком Обязательств, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательств, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	3 523 406	3 523 406	3 523 406	
Мадоян Гаяне Манвеловна	Договор №520B006H8 от 14.07.2022	Договор поручительства № ДП2_520B006H8 от 14.07.2022 к Договору №520B006H8 от 14.07.2022	Договор поручительства № ДП2_520B006H8 от 14.07.2022 к Договору №520B006H8 от 14.07.2022	Поручитель Мадоян Гаяне Манвеловна обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СпецСтройКубань»	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком Обязательств, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательств, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	3 523 406	3 523 406	3 523 406	
Казарян Вилен Тельманич	Договор №520B006H8 от 14.07.2022	Договор поручительства № ДП3_520B006H8 от 14.07.2022 к Договору №520B006H8 от 14.07.2022	Договор поручительства № ДП3_520B006H8 от 14.07.2022 к Договору №520B006H8 от 14.07.2022	Поручитель Казарян Вилен Тельманич обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СпецСтройКубань»	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком Обязательств, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательств, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	3 523 406	3 523 406	3 523 406	
Мадоян Гаяне Манвеловна	Договор №520B016RC от 20.03.2025 ЖС Сердце	Договор №520B016RC от 20.03.2025 ЖС Сердце	Договор залога доли № ДЗД1_520B016RC от 20.03.2025	Залогодатель передает в залог Залогодержателю принадлежащую ему на праве собственности долю в уставном капитале Общества с ограниченной	Все права участника Общества, вытекающие из права собственности на Предмет залога, включая право на получение части прибыли Общества, осуществляет	1 552 823	1 552 823	1 552 823	-

				ответственность Специализированный застройщик Номинальная стоимость Предмета 1 552 823 862 руб.		Залогодатель			
Маюян Гаане Мавеловна	Договор № 520B016RC от 20.03.2025 ЖК Сердце	Договор поручительства ва № ДПЗ_520B01 6RC от 20.03.2025 к кредитному договору № 520B016RC от 20.03.2025	Договор поручительства ва № ДПЗ_520B01 6RC от 20.03.2025 к кредитному договору № 520B016RC от 20.03.2025	Поручитель Мадюян Гаане Мавеловна обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ССК»	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком Обязательства, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательства, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	4 500 000	4 500 000	-	
ИНВЕСТ- ЭВОЛЮЦИЯ ООО	Договор № 520B016RC от 20.03.2025 ЖК Сердце	Договор поручительства ва № ДПЗ_520B01 6RC от 20.03.2025 к кредитному договору № 520B016RC от 20.03.2025	Договор поручительства ва № ДПЗ_520B01 6RC от 20.03.2025 к кредитному договору № 520B016RC от 20.03.2025	Поручитель ИНВЕСТ- ЭВОЛЮЦИЯ ООО обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «СпецСтройКубань»	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком Обязательства, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательства, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	4 500 000	4 500 000	-	
Казарян Карен Виленивич	Договор № 520B016RC от 20.03.2025 ЖК Сердце	Договор поручительства ва № ДПЗ_520B01 6RC от 20.03.2025 к кредитному договору № 520B016RC от 20.03.2025	Договор поручительства ва № ДПЗ_520B01 6RC от 20.03.2025 к кредитному договору № 520B016RC от 20.03.2025	Поручитель Казарян Карен Виленивич обязуется отвечать перед Банком солидарно с Должником за исполнение Должником: Обществом с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «ССК»	В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Заемщиком Обязательства, в том числе при направлении требования о досрочном исполнении Обязательства, такие Обязательства должны быть исполнены в полном объеме Поручителем	4 500 000	4 500 000	-	
ИНВЕСТ- ЭВОЛЮЦИЯ ООО	Договор № 520B016RC от 20.03.2025 ЖК Сердце	Договор ипотеки № ДИЗ_520B01 6RC от 20.03.2025	Договор ипотеки № ДИЗ_520B01 6RC от 20.03.2025	Залогодатель передает в залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности нежилые помещения	Залогодатель принимает на себя обязательства: расходы по содержанию Предмета залога в надлежащих Условиях: страхование Предмета залога; не вправе иным распоряжаться: совершать действия, влекущие изменения в ЕГРН о	1 386 689	1 386 689		

							предмете залога, правах, ограничениях, обременениях, отчуждать или передавать в лизинг и другие виды аренды				
ИТОГО	x	x	x	x	x	x	x	15 052 823	15 052 823	15 646 447	15 646 447

Обеспечения обязательств выданные:

Кредитор/ Залогодержатель	Должник / заемщик	Обязательство	Реквизиты договора обеспечения	Предмет договора, вид обеспечения (залог/ипотека/пору- чительство)	Факт передачи имущества/Ограниче- ния использования имущества/возможност ь использования залогового имущества в деятельности Организации	Стоимость, тыс. руб.			
						На 31.12.2025	На 31.12.2024	Залоговая стоимость	Балансов ая стоимост ь
ПАО СБЕРБАНК	ООО «ССК»	Договор №520B006N8 от 14.07.2022	Договор ипотеки № ДИ1_520B006N8 от 14.07.2022	залог права аренды на земельный участок; Категория земель: Земли населённых пунктов; Виды разрешенного использования: жилые дома, в том числе со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения: многоэтажные жилые дома; площадь 22 343,00 кв.м.; кадастровый номер: 23:43:0145075:6746, расположенный по адресу Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский муниципальный округ, ул. Школьная, уч. 1	Залогодатель продолжает использовать предмет залога в соответствии с его целевым назначением, обеспечивая его сохранность, но не вправе распоряжаться: совершать действия, влекущие изменения в ЕГРН о предмете залога, правах, ограничениях, обременениях, отчуждать или передавать в лизинг и другие виды аренды	-	148 884	148 884	148 884
ПАО СБЕРБАНК	ООО «ССК»	Договор №520B006N8 от 14.07.2022	Договор залога имущественных прав № ИП1_520B006N8 от 14.07.2022	право (требование) на получение строящихся площадей Объекта общей площадью 45 863,55 кв.м., в том числе: жилые помещения площадью 31	Залогодатель принимает на себя обязательства: совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности Предмета	-	5 422 202	5 422 202	5 422 202

ПАО СБЕРБАНК	ООО «ССК»	СЗ	Договор №520B006H8 от 14.07.2022	Договор залога имущественных прав № ИП2_520B006 H8 от 14.07.2022	Имущественные права (требования) на строящиеся площади /Индустриальный парк (внутренние инженерные системы) по адресу:Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ г. Краснодара, ул. Школьная, 1	020,95 кв.м., нежилые помещения, машино-места площадью 14 842,60 кв.м, расположенного(ой, их) по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Краснодар, Прикубанский внутригородской округ г. Краснодара, ул. Школьная, 1	Залогодатель принимает на себя обязательства: совершать действия, которые необходимы для обеспечения действительности Предмета залога; -не вносить изменений в Контракт, затрагивающих Предмет залога, без предварительного согласования с Залогодержателем.	-	10	10		
ПАО СБЕРБАНК	ООО «ССК»	СЗ	Договор №520B016RC от 20.03.2025	Договор ипотеки № ДИ1_520B016 RC от 20.03.2025		Залогодатель передает в залог Залогодержателю принадлежащее Залогодателю на праве собственности нежилые помещения	Залогодатель принимает на себя обязательства: расходы по содержанию Предмета залога в надлежащих условиях: страхование Предмета залога; не вправе иным образом распоряжаться: совершать действия, влекущие изменения в ЕГРН о предмете залога, правах, ограни-чениях, обременениях, отчуждать или передавать в лизинг и другие виды аренды	5 028 541	7 069 382			

10. Расходы по обычным видам деятельности

Наименование показателя		На 31 декабря 2025 г.	На 31 декабря 2024 г.
Материальные затраты		9 412	3 314
Затраты на оплату труда		9 701	12 022

Отчисления на социальные нужды	2 002	2 514
Амортизация	698	684
Прочие затраты	5 832 334	48 543
Итого по элементам	5 854 147	67 077
Изменение остатков (прирост [-], уменьшение [+]): незавершенного производства, готовой продукции	333 001	(64 057)
Итого расходы по обычным видам деятельности	6 187 148	3 020

11. Государственная помощь отсутствует

12. Иная информация

12.1. Вступительные и сравнительные данные.

Данные годовой бухгалтерской отчетности на начало 2025 года сформированы путем переноса данных годовой бухгалтерской отчетности на 31.12.2024 г. Изменений вступительных остатков на 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. не производилось.

12.2. Общая информация об Организации

ОГРН	1122308012606	
Дата регистрации	17.12.2012 г.	
Фирменное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ССК"	
Фирменное наименование на иностранном языке (указать язык)	нет	
Место нахождения (юридический адрес)	350910, Краснодарский край, город Краснодар, ул Им. Фадеева (Пашковский Жилой Массив Тер.), д. 212, офис 110	
Почтовый адрес	350910, Краснодарский край, город Краснодар, ул Им. Фадеева (Пашковский Жилой Массив Тер.), д. 212, офис 110	
Органы управления	-высший орган управления: общее собрание участников (участник); -единоличный исполнительный орган: Генеральный директор	
Состав органов управления:		
Руководитель (единоличный исполнительный орган)	Генеральный директор Мелишев А. И. (Приказ от 23.06.2015) с 23 июня 2015 г.	
Состав коллегиального исполнительного органа	Уставом не предусмотрено	
Состав коллегиального органа управления	Уставом не предусмотрено	
Состав контрольных органов	Уставом не предусмотрено	
Лицо, на которое возложена обязанность по ведению бухгалтерского учета	на отчетную дату и дату составления отчетности - Табаденко Юлия Николаевна на основании договора ГПХ от 18.06.2025 г.	
Уставный капитал Общества	1 552 823 тыс. руб. Уставный капитал оплачен полностью	
Участники Общества	Мадоян Гаяне Манвеловна ИНН 230907482760 -100% Состав участников в отчетном периоде не менялся. Доля находится под обременением до исполнения всех обязательств по договорам об открытых невозобновляемых кредитных линиях перед ПАО «СБЕРБАНК РОССИИ»: Номер договора залога: 23/113-Н/23-2025-1-602 от 20.03.2025 г.	
Доли Уставного капитала, принадлежащие Обществу	нет	
Доли Уставного капитала, принадлежащие дочерним обществам	нет	
Наименование основного хозяйственного товарищества или общества Организации (материнская компания)	нет	
Бенефициарный владелец	2025 г. Мадоян Гаяне Манвеловна ИНН 230907482760	2024 г. Мадоян Гаяне Манвеловна ИНН 230907482760
Среднегодовая численность, работающих за отчетный период	2025 г. 6 чел.	2024 г. 13 чел.
Дочерние и зависимые общества	нет	
Обособленные подразделения, филиалы и представительства	нет	
Сведения членстве в СРО	Является членом Союз «СРО « Краснодарские строители» рег. № 765 от 01.02.2017 г.	
Аудитор	ООО «Национальное Агентство Аудита» ИНН 2310081170 ОГРН 1032305691824	

	Место нахождения: Россия, 350049, г. Краснодар, ул. Котовского, д. 42, офис 325 Фактический адрес: Россия, 350049, г. Краснодар ул. Котовского д. 42, оф. 325
--	--

12.3. Связанные стороны

Связанными сторонами являются юридические и (или) физические лица, способные оказывать влияние на деятельность Организации:

№ п/п	Связанные стороны	Характер взаимоотношений	Группа
1	Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102	Генеральный директор ООО СЗ "ССК"	Основной управленческий персонал
2	ИП Мелишев Александр Иванович	Одно лицо с генеральным директором ООО СЗ "ССК"	Другие связанные стороны
3	Мадоян Гаяне Манвеловна, ИНН 230907482760	Бенефициарный владелец и единственный участник ООО СЗ "ССК"	Другие связанные стороны
4	ИП Мадоян Гаяне Манвеловна	Одно лицо с бенефициарным владельцем и единственным участником ООО СЗ "ССК"	Другие связанные стороны
5	ООО СЗ "КСК"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК" Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102 является директором, бенефициарным владельцем и единственным участником ООО СЗ "КСК"	Другие связанные стороны
6	ООО СЗ "Морские Легенды"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК" Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102 является генеральным директором, участником и имеет 50% долю в уставном капитале ООО СЗ "Морские Легенды"	Другие связанные стороны
7	ООО СЗ "ССК Калининград"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК" Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102 является бенефициарным владельцем и единственным участником ООО СЗ "ССК Калининград"	Другие связанные стороны
8	ООО СЗ "ССК Крымск"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК" Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102 является бенефициарным владельцем и единственным участником ООО СЗ "ССК Крымск"	Другие связанные стороны
9	ООО СЗ "Новая Рига"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК" Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102 является участником и имеет 50% долю в уставном капитале ООО СЗ "Новая Рига"	Другие связанные стороны
10	ООО "Акварин"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК" Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102 является генеральным директором, участником и имеет 50% долю в уставном капитале ООО "Акварин"	Другие связанные стороны
11	ООО "Интерактив"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК" Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102 является бенефициарным владельцем и единственным участником ООО "Интерактив"	Другие связанные стороны
12	ООО УК "ССК Управление"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК" Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102 является генеральным директором, бенефициарным владельцем и единственным участником ООО УК "ССК Управление"	Другие связанные стороны
13	ООО "Каллизия"	Генеральный директор ООО СЗ "ССК" Мелишев Александр Иванович, ИНН 234912434102 является генеральным директором, бенефициарным владельцем и единственным участником ООО "Каллизия"	Другие связанные стороны

В 2025 году Организацией произведены следующие операции со связанными сторонами:

- Другие связанные стороны

Вид операций	Период	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям	Форма расчетов	Объем операций, тыс. руб.		Дебиторская задолженность на начало отчетного периода, тыс. руб.	Дебиторская задолженность на конец отчетного периода, тыс. руб.	Кредиторская задолженность на начало отчетного периода, тыс. руб.	Кредиторская задолженность на конец отчетного периода, тыс. руб.	Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
				По Дебету	По Кредиту					
Операции покупки	2025	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	24 956	9 248	0	0	16 813	1 105	0
	2024	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	18 187	30 000	0	0	5 000	16 813	0
Операции поставки	2025	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	1 617	107 617	106 000	0	0	0	0
	2024	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	2 690	169 107	272 417	106 000	0	0	0
Прочие	2025	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	115 000	0	16 000	16 000	115 000	0	0
	2024	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	16 030	0	0	16 000	115 030	115 000	0

-Операции с основным управленческим персоналом Организации

Информация о вознаграждениях, выплаченных основному управленческому персоналу в отчетном периоде.

Показатель	2025 Сумма в тыс. руб.	2024 Сумма в тыс. руб.
Краткосрочные вознаграждения -	449	345

Иных вознаграждений основному управленческому персоналу, в том числе долгосрочных, Организация в 2024-2025 гг. не начисляла и не выплачивала.

Прочие (за исключением выплат) операции с основным управленческим персоналом

Вид операций	Период	Условия и сроки осуществления (завершения) расчетов по операциям	Форма расчетов	Объем операций, тыс. руб.		Дебиторская задолженность на начало отчетного периода, тыс. руб.	Дебиторская задолженность на конец отчетного периода, тыс. руб.	Кредиторская задолженность на начало отчетного периода, тыс. руб.	Кредиторская задолженность на конец отчетного периода, тыс. руб.	Резервы по сомнительным долгам на конец отчетного периода, тыс. руб.
				По Дебету	По Кредиту					
Прочие	2025	Оплата денежными средствами	Безналичная	95 304	0	0	0	95 304	0	0

		по условиям договора								
	2024	Оплата денежными средствами по условиям договора	Безналичная	0	0	0	0	95 304	95 304	0

Информация о дивидендах отсутствует

Информация по выданным и полученным обеспечениям обязательств со связанными сторонами раскрыта в разделе 9 «Обеспечения обязательств»

Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на общих рыночных условиях, цены и условия данных операций не отличались от цен и условий сделок между несвязанными сторонами. Все операции со связанными с Организацией сторонами осуществлялись на тех же условиях, что и операции с независимыми сторонами, не оказали существенного влияния на финансовую устойчивость Организации и не характеризуются повышенным риском или прочими неблагоприятными условиями.

Списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, других долгов, нереальных для взыскания, в том числе за счет резерва по сомнительным долгам, по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось. Списания кредиторской задолженности по операциям со связанными сторонами Организацией не производилось.

12.4. Денежные средства и денежные эквиваленты

Структура денежных средств Организации:

Безналичные денежные средства и эквиваленты

Наименование Банка	Номер счета	Вид счета	Дата открытия	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК	40702810730000024178	расчетный	30.08.2018	-	10	74
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК	40702810430000024177	расчетный	29.08.2018	28	88	483
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК	40702810430000024180	расчетный	29.08.2018	618	163	2 657
ПАО "АК БАРС" БАНК	40702810669310000989	расчетный	09.01.2020	-	-	362
КРАСНОДАРСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №8619 ПАО СБЕРБАНК	40702810730000006811	расчетный	07.07.2015	150	1 443	413
ПАО "АК БАРС" БАНК	40702810769319000042	расчетный	09.01.2020	-	-	71
ОАО "ЮГ-ИНВЕСТБАНК"	40702810900000009380	расчетный	19.10.2017	13	13	183
ПАО СБЕРБАНК	40901810600020810494	Аккредитив	02.11.2022	-	-	12 122
ПАО СБЕРБАНК	40901810200020806837	Аккредитив	03.08.2022	-	-	732
Итого:				809	1 717	17 097

На отчетную дату Организация не имеет одобренных и частично/полностью не полученных денежных средств

Ограничений использования денежных средств Организация не имеет.
Аккредитивов, открытых в пользу третьих лиц Организация не имеет.
Аккредитивов, открытых в пользу Организации нет.

Расшифровка существенных показателей отчета о движении денежных средств:

Код строки отчетности	Наименование строки отчетности	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Денежные потоки от текущих операций			
4110	Поступления всего	4 685 957	897 441
4111	в т. ч. от продажи продукции, товаров, работ и услуг	258 915	188 915
	<i>В том числе со связанными сторонами</i>	-	169 107
4119	Прочие поступления	4 427 042	708 526
	<i>В т. ч со связанными сторонами</i>	-	-
4120	Платежи всего	(7 924 386)	(966 358)
4121	в том числе: поставщикам (подрядчикам) за сырье, материалы, работы, услуги	(6 475 227)	(398 577)
	<i>В том числе со связанными сторонами</i>	-	-
4122	В связи с оплатой труда работников	(12 510)	(20 239)
4123	Проценты по долговым обязательствам	(785 819)	-
	<i>в т. ч связанные стороны</i>	-	-
4124	Налога на прибыль	(24 802)	(13 197)
4129	Прочие платежи	(626 028)	(534 345)
	<i>в т. ч связанные стороны</i>	-	(18 187)
Денежные потоки от инвестиционных операций			
4210	Поступления всего, в т.ч.:	-	-
4220	Платежи всего, в т.ч.	-	-
Денежные потоки от финансовых операций			
4310	Поступления всего	4 715 020	57 037
4311	В том числе Получение кредитов и займов	4 715 020	57 037
	<i>В том числе со связанными сторонами</i>	-	-
4320	Платежи всего	(1 477 499)	(3 500)
4323	В том числе Возврат кредитов и займов	(1 477 499)	-
	<i>В том числе со связанными сторонами</i>	-	-
4329	Прочие платежи	-	(3 500)

Остаток денежных средств на начало и конец отчетного периода, представленный в отчете о движении денежных средств, соответствует данным по группе статей "Денежные средства и денежные эквиваленты" бухгалтерского баланса.

Все денежные потоки организации за отчетный и предыдущий период связаны с поддержанием деятельности на уровне существующих объемов производства.

12.5. Капитал и резервы.

Наименование показателя	на 31.12.2025	на 31.12.2024	Изменение показателя
Уставный капитал	1 552 823	1 552 823	-
Резервный капитал	-	-	-
Добавочный капитал	-	-	-

Структура нераспределенной прибыли

Наименование показателя	На 31.12.2025	На 31.12.2024
Нераспределенная прибыль прошлых лет	306 591	302 247
Прибыль текущего года	2 676	4 378
Убыток, подлежащий покрытию	(137 409)	(137 409)
Нераспределенная прибыль использованная	-	(34)
ИТОГО	171 858	169 182

12.6. Отдельные доходы и расходы

Выручка от реализации

Выручка от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и иных аналогичных платежей) по видам деятельности представлена в таблице ниже:

Наименование показателя	За 2025 год	За 2024 год
Экономия Застройщика при передаче объекта строительства дольщикам	6 931 239	204 453
Итого	6 931 239	204 453

Прочие доходы

Прочие доходы	За 2025	За 2024
Аренда нежилых помещений	2 044	-
Восстановление резерва по предстоящим отпускам	134	259
Восстановление резерва по судебным делам	1 338	4 463
Резервы по сомнительным долгам	356	1 401
Списание кредиторской задолженности с истекшим сроком исковой давности	117 440	55 830
Реализация прочего имущества	21 897	18 159
Доходы по объектам, введенным в эксплуатацию	111 080	-
Прочие внереализационные доходы	2 458	10 389
Итого	256 747	90 501

Прочие расходы

Прочие расходы	За 2025	За 2024
Амортизация ППА	-	(2 018)
Благотворительность	(35 446)	(51 070)
Возмещение стоимости активной электроэнергии, водоотведение и водоснабжение, тепловой энергии для потребителей	(9 801)	(-)
Гос. пошлина	(3 244)	(520)
Расходы на услуги банков	(7 312)	(150)
Налоги и сборы	(29 555)	(147)
Оценочные обязательства по судебным делам	-	(1 338)
Реализация прочего имущества	(46 314)	(12 477)
Расходы по объектам, введенным в эксплуатацию	(437 760)	(135 740)
Расходы по содержанию сданных объектов	(51 471)	(405)
Прочие внереализационные расходы	(240 662)	(38 405)
Штрафы, пени и неустойки	(65 405)	(33 207)
Резервы по сомнительным долгам	(400)	(50)
Итого	(927 370)	(275 527)

12.7. Раскрытие информации по ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль организаций»

№ п/п	Показатель	За отчетный период тыс. руб.	За прошлый период тыс. руб.	Изменение
1	Прибыль до налогообложения	21 563	14 188	7 375
2	Условный расход по налогу на прибыль (-), или условный доход по налогу на прибыль (+),	(5 291)	(2 838)	(2 453)
3	Постоянный налоговый расход (-)или доход (+)	(13 596)	(6 926)	(6 622)

4	Отложенный налог на прибыль, обусловленный возникновением (погашением) временных разниц, тыс. руб. (А-Б), в том числе	103	(2 910)	3 013
	А) Изменение ОНА за период	489	5 421	(4 932)
	Б) Изменение ОНО за период	(386)	(8 331)	7 945
5	Отложенный налог на прибыль, обусловленный изменениями правил налогообложения, применяемых налоговых ставок, тыс. руб.	-	(46)	46
6	Отложенный налог на прибыль, обусловленный признанием (списанием) отложенных налоговых активов в связи с изменением вероятности того, что организация получит налогооблагаемую прибыль в последующих отчетных периодах, тыс. руб.	-	-	-
7	Применяемые налоговые ставки по налогу на прибыль, %	25	20	
8	Текущий налог на прибыль	(18 784)	(12 720)	(6 064)

12.8. События после отчетной даты.

Существенных событий после отчетной даты, произошедших с 01.01.2026 г. по дату подписания настоящей годовой бухгалтерской отчетности, способных повлиять на показатели бухгалтерской отчетности Организации, нет.

12.9. Прочая информация.

Курсовые разницы

Информация о курсах валют:

Валюта	на 31.12.2025	на 31.12.2024	на 31.12.2023
Доллар США	78,2267	101,68	89,6883
Евро	92,0938	106,10	99,1919

Организация не ведет расчеты в иностранной валюте и не имеет выручки, затрат, активов и обязательств, выраженных в иностранной валюте.

Расходы НИОКР

У Организации отсутствуют расходы на научно-исследовательские, опытно-конструкторские и технологические работы

Условные обязательства и условные активы

Организация не имеет существенных условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией.

Организация имеет судебные разбирательства, не завершенные в 2025 г. и переходящие на 2026 г. с участниками долевого строительства по объектам, введенным в эксплуатацию. Судебные споры ведутся в части требования от Дольщиков компенсации за различного рода несоответствий в составе принятых помещений, а также претензии по срокам сдачи объектов строительства. По оценке руководства Организации, каждое из судебных разбирательств не является существенным. Организация проводит большую работу по досудебному решению споров. Исходя из перспектив судебных разбирательств, в 2025 году сформирован резерв по судебным делам:

№ дела	Истец	Сумма иска, руб.	Резерв	
			%	Сумма, руб.
2-3581/2025	Кожевников В.А.	1 592 853,75	45,5%	724 748,46
33-32742 (2-3549/2025)	Тхор С.Ю.	410 703,00	45,5%	186 869,87
33-34384/2025 (2-7637/2023)	Алексанян К.А.	1 800 000,00	45,5%	819 000,00
итого		х	х	1 730 618,32

Организация не имеет иных, в том числе существенных, условных обязательств и условных активов, т.е. обязательств/активов, возникших вследствие прошлых событий хозяйственной жизни, когда существование у Организации обязательства/актива на отчетную дату зависит от наступления (ненаступления) одного или нескольких будущих неопределенных событий, не контролируемых Организацией.

Информация о расходах на энергетические ресурсы

	2025 год	2024 год
Расходы, связанные с экологической деятельностью (экологические платежи, мероприятия по охране окружающей среды и тд.)	11	10
Расходы, связанные с потреблением энергетических ресурсов (электроэнергия, водоснабжение, теплоэнергия и тд.)	9 801	-

Информация о прекращаемой деятельности

Организация не имеет признаков и намерений на прекращение деятельности.

Риски хозяйственной деятельности

Политика в области управления рисками.

Организация использует системный подход в области управления рисками. Основные направления политики Организации по работе с рисками включают:

- работа в секторе маркетинговых исследований и изучение потребности рынка;
- анализ важных точек себестоимости;
- стратегическое и текущее планирование развития Организации;
- дифференцированный подход к выбору поставщиков и подрядчиков, сравнительный анализ рыночных цен приобретаемых товаров (работ, услуг);
- поддержание высокого профессионального уровня персонала, работающего в Организации.

Основными элементами политики в области управления рисками по каждому направлению являются:

- идентификация риска;
- оценка риска;
- разработка и реализация механизмов управления рисками;
- постоянный мониторинг рисков.

В отношении отраслевых рисков производится оценка состояния отрасли на среднесрочный и долгосрочный период. Оценивается состояние будущего спроса на основе прогнозов доходов населения и уровня потребления.

На основе проведенного анализа вырабатывается стратегия развития, направленная на укрепление конкретных позиций и увеличение рыночной доли Организации.

В отношении страновых и региональных рисков производится мониторинг политической, а экономической и социальной ситуации в стране и регионе присутствия Организации.

В отношении финансовых рисков проводится оценка уровня валютного, процентного, кредитного риска и риска ликвидности с учетом влияния факторов.

Управление процентным риском производится путем выбора наиболее оптимальных способов финансирования и согласованием сроков привлечения ресурсов со сроками реализации проектов, на финансирование которых они направляются. Для обеспечения возможности оптимизации привлекаемых ресурсов проводится развитие кредитной истории, расширение базы потенциальных кредиторов и диверсификации инструментов привлечения. Одним из механизмов управления процентным риском является прогнозирование изменения уровня процентных ставок, и оценка уровня приемлемой долговой нагрузки Организации с учетом этого возможного изменения общего уровня процентных ставок.

В отношении рисков ликвидности Общество поддерживает сбалансированное по срокам соотношение активов и обязательств.

В отношении кредитных рисков применяется анализ финансового состояния контрагентов.

Управление правовыми рисками основано на неукоснительном соблюдении действующего законодательства РФ, отслеживание всех изменений законодательства, касающихся деятельности

Организации, правовая экспертиза всех договоров и соглашений.

Риски, касающиеся потребительского спроса и конкуренции.

Негативное изменение макроэкономических условий и снижение потребительского спроса в России и регионе присутствия Организации может негативно отразиться на выручке Организации и ее прибыли.

Потребительский спрос на рынке недвижимости зависит от ряда факторов, которые находятся вне контроля Организации, в том числе: демографические факторы, потребительские предпочтения, покупательная способность потребителей. Снижение потребительского спроса или изменение потребительских предпочтений могут существенно снизить размер выручки и доходов Организации и существенным образом негативно отразиться на деловой активности, финансовом положении и результатах деятельности Общества.

Деятельность Организации характеризуется высоким уровнем конкуренции. В последние годы рост потребительского спроса на рынке недвижимости привлек новых участников рынка и привел к усилению конкуренции. Выход дополнительных игроков на рынок недвижимости региона присутствия Организации может более обострить конкурентную борьбу и снизить эффективность её деятельности.

Рост расходов Организации может негативно сказаться на доходности ее деятельности.

Эффективность деятельности Организации в значительной мере зависит от цен на строительные материалы и стоимость услуг подрядных организаций. Рост цен на указанные статьи затрат, могут повлечь существенное увеличение расходов Организации, и, в конечном итоге, негативно сказаться на доходности деятельности в случае, если Организация не сможет адекватно повысить отпускные цены, в частности, из-за низкой покупательной способности населения. Поскольку Организация в основном ориентируется на потребителей со средним доходом, то она в существенной степени подвержена данному риску.

Снижение цен на рынке первичной недвижимости может привести к снижению рентабельности Организации.

Предполагаемые действия Организации в случае изменений в отрасли:

В случае возникновения одного или нескольких вышеописанных рисков, Общество предпримет все возможные меры по уменьшению влияния сложившихся негативных изменений. Параметры проводимых мероприятий будут зависеть от особенностей создавшейся ситуации в каждом конкретном случае. Общество не может гарантировать, что действия, направленные на преодоление возникших негативных изменений, приведут к существенному изменению ситуации, поскольку большинство приведенных рисков находятся вне контроля Общества.

В случае ухудшения ситуации в отрасли Общество планирует:

1. по возможности, расширять свою деятельность, чтобы за счет масштабов снизить себестоимость и диверсифицировать некоторые вопросы;
2. развивать наиболее выгодный с точки зрения перспектив роста ассортимент, а также внедрять новые технологии;
3. оптимизировать расходы;
4. продолжать работу по привлечению к работе высококлассных специалистов, а также заключать договоры только с надежными партнерами, контрагентами, подрядчиками, что позволит в дальнейшем минимизировать риски и проводить детальный анализ планируемой деятельности Организации в целях уменьшения себестоимости вложений, минимизации структуры расходов и получение большей прибыли.

Риски при осуществлении арендных операций.

При сдаче имущества в аренду Организация выделяет следующие риски:

- неисполнение Арендатором обязательств по оплате аренды.

Управление риском производится путем изучения потенциального Арендатора перед заключением договора с ним, мониторинг платежей.

- риск несоответствия фактического использования земельных участков виду разрешенного использования (ВРИ) земли.

Управление риском производится путем изучения потенциального Арендатора перед заключением договора с ним, фиксации в договорах аренды зон ответственности Арендодателя и

Арендатора, мониторинг законодательства по вопросам ВРИ.

Экономические и финансовые риски.

В отчетном периоде на деятельность и бухгалтерскую отчетность Организации продолжал оказывать существенное влияние комплекс факторов экономического и иного характера. Среди них, в частности, геополитическая обстановка, ограничения, введенные в отношении Российской Федерации, ее экономических субъектов и граждан отдельными государствами и их объединениями, меры, принимаемые в Российской Федерации в ответ на внешнее санкционное давление. Правительство РФ продолжает поддерживать устойчивость экономики РФ, используя различные инструменты, но общая эффективность санкций ведет к долгосрочной стагнации ряда гражданских производств.

Вместе с тем по итогам 2025 года строительная отрасль России демонстрирует уверенный рост. Общий ввод жилой и нежилой недвижимости в 2025 году составил рекордные 149,6 млн кв. м. Это самый высокий показатель за время ведения статистики, он превышает результат 2024 года на 2,3%. Несмотря на все сложности, строительный комплекс демонстрирует уверенный рост. Во многом это результат серьезного задела, созданного в предыдущие периоды.

В Краснодарском крае ввели 6,2 млн кв. м по итогам 2025 года. С таким показателем Кубань заняла третье место среди регионов России по объему вводу жилья. Об этом сообщили в пресс-службе правительства.

Собственники и руководство Организации оценивают состояние и развитие рынка первичной недвижимости г. Краснодара в текущих условиях благоприятным для ведения бизнеса.

Изменения экономической и финансовой ситуации в России несет в себе потенциальные риски неблагоприятного воздействия на бизнес Общества.

В 2025 году Общество не приостанавливало деятельность.

Инвентаризация активов и обязательств проведена в установленные сроки до составления годовой бухгалтерской отчетности.

На дату подписания отчетности общество не имеет просроченных обязательств. Обязательства по выплате неустоек за несоблюдение условий договоров отсутствуют. Простои в использовании основных средств места не имели. Не ожидаются какие-либо претензии, иски, судебные разбирательства в связи с расторжением покупателями договоров, заключенных с организацией. Не ожидается потеря рынков сбыта и снабжения, существенных сбоев в логистических цепочках.

Учитывая изложенные события, руководство оценивает, что изложенные обстоятельства не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности общества продолжать деятельность непрерывно.

Руководство оценивает с достаточной степенью уверенности, что будет продолжать непрерывно свою деятельность в обозримом будущем в соответствии с принципом непрерывности деятельности, основываясь на рассмотрении финансового положения общества, текущих планах, прибыльности операций и доступа к финансовым ресурсам, и у него отсутствуют намерения по прекращению или существенному сокращению деятельности, учитывая изложенные события.

Собственники и руководство Организации внимательно следят за ситуацией на рынке недвижимости, а также продолжающимися финансовыми последствиями, вызванными сложившейся геополитической обстановкой, недружественными действиями США, других государств и международных организаций в виде международных санкций в отношении Российской Федерации и принимают меры для обеспечения устойчивости деятельности Организации. Однако будущие последствия сложившейся политической и экономической ситуации по-прежнему сложно прогнозировать, соответственно в настоящее время нет возможности точно и надежно оценить количественное влияние данных событий на финансовое положение Организации и её бухгалтерскую отчетность, а текущие ожидания и оценки руководства могут отличаться от фактических результатов. При этом собственники и руководство Организации отмечают следующее:

- Организация не является участником рынка ценных бумаг;
- Организация не участвует во внешнеэкономической деятельности, собственники, руководство, все Поставщики, Покупатели и иные Контрагенты Организации – резиденты

Российской Федерации;

- Организация не хранит денежные средства на счетах в иностранных банках;
- Организация не имеет активов за пределами Российской Федерации.

Собственники и руководство Организации считают, что меры по поддержанию экономической устойчивости Организации в текущих условиях являются надлежащими.

Правовые риски.

Риски, связанные с изменением налогового законодательства.

Налоговое законодательство Российской Федерации подвержено достаточно частым изменениям. По мнению Общества, данные риски влияют на Общество так же, как и на иных субъектов рынка.

Негативно отразиться на деятельности Общества могут следующие изменения:

- внесение изменений или дополнений в акты законодательства о налогах и сборах, касающиеся увеличения налоговых ставок;
- введение новых видов налогов.

Данные изменения существенны так же, как и иные изменения в налоговом законодательстве, которые могут привести к увеличению налоговых платежей и как следствие — снижению чистой прибыли Общества. В случае внесения изменений в действующие порядок и условия налогообложения Общество намерено планировать свою финансово-хозяйственную деятельность с учетом этих изменений.

Российские организации выплачивают значительные налоговые платежи. Эти налоги, в частности включают: налог на прибыль, налог на добавленную стоимость, страховые взносы, налог на имущество, налог на землю.

Из-за большого количества законодательных и подзаконных нормативных актов, регулирующие указанные налоги, а также частой их смены, правоприменительная практика в области налогообложения часто неоднозначна или еще не успела сложиться. Часто различные министерства и органы власти имеют различные мнения относительно трактовки налогового законодательства, создавая неопределенность и возможность для конфликта. Налоговые декларации и некоторые другие юридические документы, например, таможенные материалы, согласно, законодательству могут быть проверены различными инспекторами, имеющими право наложить штрафы, пени и проценты за просрочку платежа. Обычно полнота и правильность уплаты налогов могут быть проверены в течение трех лет по истечении налогового года. Факт проверки полноты и правильности уплаты налогов за какой-либо год не исключает возможности проверки той же декларации снова в течение трехлетнего периода. Эти факторы создают российские налоговые риски, которые существенно выше, чем обычные риски в странах с более развитой налоговой системой.

Налоговая система в России часто изменяется, а налоговое законодательство непоследовательно применяется на федеральном, региональном и местном уровнях. В некоторых случаях новые налоговые правила получают обратную силу. В дополнение к существенному налоговому бремени, эти обстоятельства усложняют налоговое планирование и принятие соответствующих решений. Нечеткость законодательства подвергает Организацию риску выплаты существенных штрафов и пеней, несмотря на стремление Организации соответствовать законодательству, и может привести к повышению налогового бремени. Соответственно, это может оказать существенное негативное влияние на бизнес Общества.

Риски, связанные с изменением судебной практики по вопросам, связанным с деятельностью Общества (в том числе по вопросам лицензирования), которые могут негативно сказаться на результатах его деятельности, а также на результаты текущих судебных процессов, в которых участвует Общество.

Общество не участвует в судебных процессах, которые могли бы существенным образом негативно сказаться на его финансово-хозяйственной деятельности. Но изменения судебной практики по вопросам, касающимся лицензирования, защиты прав потребителей, защиты имущественных прав, налогообложения и другим вопросам, имеющим существенное значение для деятельности Организации, может негативно сказаться на результатах её деятельности, в том случае, если соответствующие судебные споры возникнут.

Прочие риски.

Риски сбоя компьютерных сетей.

Управление и обработка операционной и финансовой информации осуществляется в Организации с использованием электронных средств передачи и обработки информации, включая объединенные в сеть персональные компьютеры, доступ к сети «Интернет», а также системы бухгалтерского и финансового учета, системы банк-клиент и т.д. В результате, операционная эффективность деятельности Организации, а также способность воспроизводить адекватную информацию для принятия правильных управленческих решений зависят от корректной и бесперебойной работы компьютерных и информационных сетей. Системы и их функционирование подвержены сбоям, которые могут быть вызваны человеческим фактором, природными катастрофами, отключением электропитания, компьютерными вирусами, преднамеренными актами вандализма, иными событиями. Нельзя гарантировать, что в будущем не произойдет существенных системных отказов и задержек. Любое отключение электропитания в компьютерных сетях или системные отказы и задержки могут привести к неожиданным перебоям в обслуживании, ошибкам принятия управленческих решений, результатом чего может стать повышение операционных расходов и финансовые потери. Для предотвращения риска перебоев в обслуживании, в ключевых точках были установлены источники бесперебойного питания. Риски сбоя компьютерных систем и программ снижаются в Организации использованием только лицензионных продуктов. Серверы Организации находятся только на территории Российской Федерации, использование облачных сервисов для хранения и передачи информации не допускается. Система банк-клиент, а также системы бухгалтерского и финансового учета, формирования и передачи всех видов отчетности защищены ограниченным доступом пользователей и цифровизацией подписей.

12.10. Непрерывность деятельности

ООО СЗ «ССК» является действующей, динамично развивающейся организацией, в полном объеме и в установленные сроки представляющей бухгалтерскую и налоговую отчетность, начисляющей и выплачивающей заработную плату сотрудникам, платящей налоги и иные обязательные платежи, не имеющей претензий кредиторов и налоговых органов.

Ниже представлена информация о соотношении чистых активов Организации и её уставного капитала:

Наименование показателя	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Уставный капитал	1 552 823	1 552 823	1 552 823
Чистые активы	1 724 681	1 722 005	1 717 661
Разница между Чистыми Активами и Уставным капиталом (ЧА – УК)	171 858	169 182	164 838

ООО СЗ «ССК» на отчетную дату завершило строительство Комплекса жилых домов по ул. Школьная 1 в Прикубанском внутригородском округе г. Краснодара ЖК «Сердце». Получено разрешения на ввод объекта в эксплуатацию №23-43-30-2025 от 11.02.2025 г., выданного Департаментом архитектуры и градостроительства администрации муниципального образования город Краснодар и завершается передача объектов недвижимости участникам долевого строительства. Уникальный жилой комплекс расположен в Центре города имеет комфортную и практичную географическую локацию, развитую инфраструктуру, тем самым привлекает внимание клиентов и дополнительных инвесторов, что повлияет на увеличение активности продаж и роста прибыли Организации.

На сегодняшний день, Общество является правообладателем более 500 объектов коммерческой недвижимости в ЖК «Сердце», расположенных по адресу г. Краснодар, ул. Школьная, д. 1. Указанные объекты находятся в продаже, до момента реализации Обществом принято решение передать в краткосрочную аренду юридическому лицу, что позволит получить стабильный пассивный доход от аренды. Данные объекты недвижимости в течение долгих лет

будут пользоваться большим спросом, так как в ЖК «Сердце» располагается фитнес и спа-центра "Fitness & SPA" и ресторан с панорамным видом.

После окончания строительства жилого комплекса «Сердце» Организация продолжит свою деятельность в сфере строительства, для этого в собственности Организации имеются земельные участки и объекты недвижимости, также все необходимые ресурсы. Активы компании составляют земельные участки, расположенные в Краснодарский крае, Северском районе общей площадью более 30 тыс. кв. м. и в Республике Адыгея Майкопском районе – более 300 тыс. кв. м., которые в состоянии покрыть его обязательства в ближайшие годы.

Вышеуказанные земельные участки компания планирует осваивать под строительство жилой застройки с развитием инфраструктуры и в настоящее время ведет активную подготовительную работу для осуществления деятельности заказчика-застройщика.

Собственниками и руководством ООО СЗ «ССК» дана оценка способности Организации продолжать непрерывно свою деятельность и исполнять свои обязательства более 12 месяцев, следующих за окончанием отчетного 2025 года, в том числе с учетом факторов, событий и рисков, описанных в разделе 12.9 настоящих Пояснений. В сложившихся условиях собственники и руководство Организации считают, что вероятность продолжения экономической неопределенности в ближайшем будущем высока, и собственники и руководство Организации не в состоянии предвидеть все варианты развития дальнейшей ситуации, которые могут серьезно повлиять на текущие условия, в которых функционирует Общество. Однако, руководство оценивает, что обстоятельства и риски, описанные в разделе 12.9 настоящих Пояснений, не указывают на наличие существенной неопределенности, которая может вызвать значительные сомнения в способности Общества продолжать деятельность непрерывно. Собственники и руководство Организации считают, что ими предпринимаются все возможные надлежащие меры по поддержанию экономической устойчивости и непрерывности деятельности Организации в текущих условиях.

Генеральный директор
ООО СЗ «ССК»

Мелишев А. И.

30 марта 2026 г.

ООО СЗ «ССК» Чедыгов Р.Д. по доверенности
№ 23/647-н/23-2026-2-135 от 04.02.2026 г.

